

« LE BÂTY »

Rue du BATY, 93 à 5190 HAM sur Sambre

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 07 Août 2023.

Présents & représentés : Voir liste ci-annexée ;

Il y a 10000/10000 de quotités et plus de la moitié (6/6) des copropriétaires présents ou représentés.

L'Assemblée peut valablement délibérer étant donné que le double quorum est atteint (art.577-6 § 5) et que la liste des présences et des quotités ainsi que les procurations sont approuvées lors du premier vote et des droits de vote à l'assemblée - Mode de vote - Ouverture de la séance **[VOTE N° 1 (majorité absolue)]**

L'assemblée vote et approuve, à l'unanimité (NON: / - ABS : /), après comptage des quotités à mains levées tels qu'utilisés pour tous les votes de la présente, l'élection du bureau d'assemblée comme suit :

Mme *...en tant que président, Mr* *...en tant que secrétaire,*
Mme *et Mr* *..... en tant que assesseur.*

L'assemblée vote et décide, à l'unanimité (NON: / - ABS : /), de voter à main levée lors de cette assemblée en respectant bien entendu l'article 577-6 § 10 à ce sujet.

Ouverture de l'assemblée. Le récit et les décisions de la présente sont inscrits sous les points respectifs de l'ordre du jour et ce en police de caractère « gras » et « italique ».

2. Comptes :

2.1 Rapport du/des vérificateurs aux comptes (comptes, balances et bilan en annexe) – Approbation de la comptabilité de l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022. Décisions **[VOTE N° 2 (majorité absolue)]**

Le vérificateur aux comptes Mr/Mme n'a pas de remarques à émettre sur les comptes de l'exercice écoulé et formule les points suivant :

NEANT

Le vérificateur aux comptes informe les copropriétaires que toutes les factures concernent bien les besoins de la copropriété tout comme les extraits de comptes qui reprennent des mouvements qui correspondent à l'encodage effectué et enfin que la répartition des charges et les clés de répartition reprises dans le règlement de copropriété sont bien établies.

L'assemblée vote et approuve à l'unanimité (NON : - ABS : /), le bilan et les comptes arrêtés au 31/12/2022.

2.2

Choix du système de fonctionnement d'envoi des charges établi par le syndic :

SOIT en charges réelles avec décomptes annuels (possibilité de versement mensuelles) + clôture et régularisation annuelle (chauffage & eau le cas échéant) avec la constitution d'un fond de roulement ;

SOIT avec un budget annuel permettant de déterminer une quote-part de provisions mensuelles par lot et une régularisation annuelle pour toutes les charges en plus d'un appel de fond de réserve ou travaux qui pourrait être sollicité en cas de besoin d'urgence.

Avantages & inconvénients des 2 systèmes – Rôle des occupants (locataires) dans le paiement des charges – Décisions **[VOTE N° 3 (majorité absolue)]**

L'assemblée vote et décide, à l'unanimité de maintenir la 1^{ère} solution telle qu'actuellement.

- 2.3 Situation des débiteurs éventuels avec et hors dossier(s) en justice ;
Il n'y a pas de propriétaires débiteurs récurrents parmi les copropriétaires et le syndic est prié de veiller à ce que cela perdure en ce sens dans l'intérêt de la copropriété.
3. ~~Approbation du budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes (Art.577-8,§4 i8°) de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements Communs (voir résumé sur le tableau + graphique ci-annexé) et du budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles (voir résumé sur le tableau ci-annexé) Réajustement du fonds de roulement si nécessaire Décisions [VOTE N° 3 (majorité absolue)] ;~~
L'assemblée vote et décide d'approuver, à l'unanimité (NON : ABS :), le budget prévisionnel des dépenses courantes
Le fonds de roulement ne doit pas être réajusté. Pour info : www.mesfournisseurs.be. L'énergie doit être négociée et les sociétés doivent être consultées dès la prochaine régularisation de la consommation annuelle. F.17
3. Rapport du conseil de copropriété et du syndic sur :
- 3.1 Travaux non urgents ou urgents réalisés par le syndic (liste des frais exposés et particularités) ;
Outre les tâches récurrentes et habituelles afin de faire fonctionner la copropriété, voici les interventions particulières :
- Vidange de la fosse septique uniquement par les Ets NICOLAS 0476 69 04 31 à St AMANT*
- 3.2 Les sinistres à déclarer, en cours ou à clôturer ;
- 3.2.1 Sinistre : *Dégât des eaux au niveau de l'appartement du premier droit et du rez de chaussée droit. Déclaration faite à l'assurance.*
- 3.3 Action(s) en justice et/ou contentieux impliquant ou intenté(s) par ou contre l'association des copropriétaires (Art.577-9,§ 1^{er}) - Ratification par l'assemblée des procédures introduites par le syndic [VOTE N° 4 (majorité absolue)]
- A ce jour et à la connaissance du syndic, il n'y a pas de procédure en cours.*
- 3.4 Evaluation et échéancier des contrats de fournitures régulières (rapport ci-annexé - art.577-8,§ 4, 14°) VOTEI (majorité absolue) ;
L'assemblée vote et décide d'accepter, à la majorité requise (NON : / - ABS : /), voir annexe à la convocation sans aucun autre commentaire ou modification, le rapport sur les contrats en cours ou à souscrire lors de la présente.
- Il n'y a pas des nouveaux contrats que le syndic va passer avec des tiers.*
4. Décharge et quitus à donner
- 5.0 Aux membres du conseil de copropriété pour le contrôle et l'assistance du syndic et ratification des missions, délégations et actes posés par celui-ci. [VOTE N° 5 (majorité absolue)]
Néant.
- 4.1 Au(x) vérificateur(s)/commissaire(s) aux comptes pour la mission de contrôle
L'assemblée vote et donne décharge, à la majorité requise (NON : / - ABS : /), aux vérificateurs Mr Julien LAMBERT, pour l'année écoulée. [VOTE N° 6 (majorité absolue)] ;
- 5.2 Au syndic pour l'exercice écoulé : [VOTE N° 7 (majorité absolue)]
L'assemblée vote et donne décharge, à la majorité requise (NON : / - ABS : /), au syndic Mme DIEUDONNE Jacqueline pour sa mission de gestion pour l'exercice écoulé.
5. Elections - Mandats :
- 6.1 Création ou non (facultatif si moins de 20 lots - Art.577-7-§u°c), si création ou déjà existant => Appel aux candidats et élection des membres du conseil de copropriété composé de trois copropriétaires, missions (Art.577-8/i), fixation des modalités, assurance - Décisions [VOTE N° 8 (majorité absolue)]

L'assemblée vote et ne souhaite pas créer, à l'unanimité, de Conseil de Copropriété.

- 5.2 Appel aux candidats et élection d'un vérificateur aux comptes (art.577-8/2) - fixation des modalités, assurance, compétences et missions OU mandat au conseil de copropriété de pouvoir choisir un vérificateur aux compte professionnel - - Décisions VOTE N° 9(majorité absolue)

L'assemblée vote et élit, à la majorité absolue (NON : /- ABS : /), Mr en tant que vérificateurs aux comptes pour une année.

Il se présentera au moins une fois durant l'exercice pour le contrôle des comptes et au moins une fois avant l'assemblée. Attention, si le vérificateur aux comptes n'est pas un copropriétaire, il devra alors faire partie de la commission des normes comptables.

Le Syndic précise que tout un chacun est le bienvenu à son bureau sur rendez-vous pour un contrôle quelconque.

- 6.2 Appel aux candidats et élection d'un syndic, fixations des modalités, assurance, compétences et missions.

L'assemblée vote et élit, à la majorité absolue (NON : /- ABS : /), Mme en tant que syndic pour une année.

VOTE N° 10(majorité absolue)

7. Points demandés par des copropriétaires ou proposés par le syndic nécessitant un vote (art.577-6,§ 3) :

7.1

L'assemblée vote et décide d'accepter,

7.2

L'assemblée vote et décide d'accepter,

8. Points demandés par des copropriétaires ou proposés par le syndic non soumis à un vote :

8.1 Réparation du chauffage.

Vérifier le fonctionnement, revenir au mazout standard.

8.2 Relevé des compteurs

Monsieur Salvatore Del Bene accepte d'effectuer les relevés mensuels des compteurs.

8.3 Révision du montant des charges

Chaque copropriétaire évaluera selon sa propre consommation la révision de ses charges .

8.4 Maintien du fond de réserve.

Pas de maintien du fond de réserve .

8.5 Fosse septique

Interdiction formelle de jeter des lingettes et autres matières non dégradable dans les sanitaires.

8.6 Trouble du voisinage

10. Fonds de réserve :

10.1 Situation, alimentation, modification, utilisation du fonds de réserve (actuellement l'appel de fonds semestriel en fonction des millièmes pour l'ensemble de la copropriété) est de 360 € pour le porter à ???) - Proposition du syndic suivant les prises de décisions sur les points précédents et lors de la précédente assemblée - Adaptation du budget prévisionnel le cas échéant - Affectations des rentrées (revenus-locations-indemnités de déménagement...) au fonds de réserve ou en déduction des charges –

Décisions

[VOTE N° 12(MAJORITE ABSOLUE)! 1

Le fond de réserve est actuellement de :

La présente Assemblée vote et décide, à l'unanimité (NON : - ABS : /), d'alimenter le fonds de réserve à concurrence de..... 0 par an et en fonction des millièmes pour l'ensemble de la copropriété à partir du 2^{ème} trimestre 2023 jusqu'au 4^{ème} trimestre 2023 inclus.

11. Demande(s) ou observation(s) relative(s) aux parties communes formulée(s) par toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale (article 577-8 § 4 8°) ;

Respect de la cage des escaliers vers les étages et le sous-sol.

12. Propositions & suggestions - Dépouillement des bulletins de vote le cas échéant - Lecture du PV des décisions prises et signatures (Art.577-6-§10) par le président, le secrétaire et par tous les copropriétaires ou leurs mandataires encore présents - Clôture de l'assemblée ;

Rappel : Toutes les demandes d'intervention technique (chauffage, vidange, ...) doit passer par Mme , et/ou en cas d'absence Mr

La séance est levée à **20h30**, l'ordre du jour étant épuisé et relu à haute voix par le président de séance auprès des copropriétaires encore présents

Ordre du jour de la prochaine réunion :

- Révision du montant des charges mensuelles suite à l'augmentation des énergies.***
- Réparation du chauffage***

« LE BÂTY »

Rue du BATY, 93 à 5190 HAM sur Sambre

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 07 AOUT 2023.